

0-776747

На правах рукописи
ЦЕНТР ПРАВОВОЙ
ИНФОРМАЦИИ
ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ
К Г У

Воронин Алексей Анатольевич

**ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ РЕНТНЫХ
ПРАВООТНОШЕНИЙ ПО ГРАЖДАНСКОМУ КОДЕКСУ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ)**

**Специальность 12.00.03 – гражданское право;
предпринимательское право;
семейное право;
международное частное право**

**Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук**

Москва – 2001

0 776747

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СОЦИАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

На правах рукописи

Воронин Алексей Анатольевич

**ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ РЕНТНЫХ
ПРАВООТНОШЕНИЙ ПО ГРАЖДАНСКОМУ КОДЕКСУ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ)**

**Специальность 12.00.03 – гражданское право;
предпринимательское право;
семейное право;
международное частное право**

**Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук**

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КГУ



0000555931

Москва – 2001

Работа выполнена на кафедре гражданско-правовых дисциплин
Московского государственного социального университета

Научный руководитель – кандидат исторических наук, доцент
Мельников Владимир Сергеевич

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор
Эрделевский Александр Маркович

кандидат юридических наук
Шестопалова Анна Константиновна

Ведущая организация – Российский институт интеллектуальной
собственности

Защита состоится 26 декабря 2001 года в 15.30 на заседании
диссертационного совета Д 224.002.04 Московского государственного
социального университета по адресу: г. Москва, ул. Стромынка, д. 18,
корп. 3.

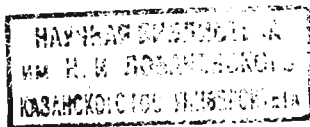
С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Московского
государственного социального университета по адресу: 107150,
г. Москва, ул. Лосиноостровская, вл. 24.

Автореферат разослан «23» ноября 2001 года

Ученый секретарь
диссертационного совета
д.ю.н., профессор



А.И. Попов



Общая характеристика работы

Актуальность темы исследования. Переход от административно-командной системы с присущей ей плановой экономикой к рыночной системе отношений привел к изменению уклада жизни страны во всех ее сферах, в том числе экономической, политической, социальной. Данный переход определил острую необходимость введения дополнительных институтов и норм права, способных регулировать новые общественные отношения. Одним из таких институтов стал институт ренты, который установлен в гл. 33 Гражданского кодекса РФ. В его основе лежит право собственника передать другому лицу в собственность движимое и (или) недвижимое имущество, в обмен на которое данное лицо будет выплачивать бывшему собственнику ренту в виде денежной суммы либо иного содержания. Правовой институт ренты имеет важное социальное значение, так как с рентными правоотношениями тесно связано решение вопросов социального обеспечения людей пожилого возраста, проблемы увеличения продолжительности и качества жизни населения России, содействия реализации государственной жилищной политики, а также решение иных социальных проблем. Рентные отношения занимают важное место в деятельности социальных служб Российской Федерации и ее субъектов.

Монографических исследований, посвященных подробному анализу гражданско-правовых отношений, возникающих по поводу отчуждения имущества взамен предоставления рентных платежей, до настоящего времени нет. Таким образом, существует необходимость широкого изучения отношений между плательщиком ренты и ее получателем.

Объектом настоящего исследования являются нормы действующего гражданского законодательства Российской Федерации, регулирующие рентные отношения, практика их реализации и научная литература по данной теме.

Предметом исследования являются рентные правоотношения, регулируемые Гражданским кодексом Российской Федерации, а также состояние их в юридической науке на современном этапе.

Цель и задачи исследования. Цель диссертационной работы – проанализировать рентные правоотношения и раскрыть их содержание.

В соответствии с указанной целью поставлены следующие задачи исследования:

- дать историко-правовой анализ эволюции правовых норм, регулирующих рентные правоотношения;
- выявить особенности рентных правоотношений, в том числе посредством сравнения с иными гражданско-правовыми отношениями, направленными на отчуждение имущества;
- определить основания и момент возникновения, изменения и прекращения рентных правоотношений;
- исследовать юридическую природу договора ренты;
- проанализировать особенности отдельных разновидностей рентных правоотношений, возникающих на основе договоров постоянной, пожизненной ренты и договора пожизненного содержания с иждивением;
- исследовать законодательство РФ, регулирующее рентные правоотношения и в случае выявления недостатков разработать предложения по его совершенствованию.

Методология исследования. Методология диссертационного исследования определяется положениями материалистической диалектики как общенаучного метода познания, а также частнонаучными методами - исторического, сравнительного, технико-юридического, системно-структурного и логического анализа.

Степень разработанности темы. Базисом для предпринятого диссертационного исследования послужили работы русских и советских авторов, посвященные правоотношениям. Это работы таких авторов, как К.Н. Анненков, М.И. Бару, И.Л. Брауде, Н.Г. Вавин, О.С. Иоффе, А.Ю. Кабалкин, Э.Я. Лаасик, В.Ф. Маслов, К.П. Победоносцев, В.А. Рясенцев, Н.С. Суворов, В.А. Тархов, Ю.К. Толстой, Р.О. Халфина и другие.

Вместе с этим для раскрытия понятия и содержания рентных правоотношений по действующему гражданскому законодательству РФ

в исследовании использованы работы таких авторов, как Э.А. Абашин, М.И. Брагинский, С.П. Гришаев, В.С. Ем, Г.Б. Леонова, А.П. Сергеев, С.А. Хохлов, З.И. Цыбуленко и другие.

Нормативную базу исследования составляют Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Основы законодательства РФ о нотариате и иные нормативно-правовые акты, регулирующие рентные правоотношения.

В качестве эмпирического материала в исследовании использованы типовые договоры ренты, применяемые нотариусами г. Москвы и организациями, оказывающими юридические услуги по составлению данного вида договора.

Научная новизна исследования определяется тем, что впервые после принятия ГК РФ осуществлен монографический анализ рентных правоотношений, проведена их классификация, выявлена юридическая природа договора ренты, а также предпринята попытка полного изучения отдельных разновидностей рентных правоотношений.

Положения, выносимые на защиту. В результате проведенного исследования сформулированы и обоснованы положения, содержащие элементы научной новизны, которые и выносятся на защиту:

Договор ренты по своей юридической природе является реальным договором, его заключению предшествует передача имущества. Поэтому момент возникновения рентных правоотношений следует считать: момент нотариального удостоверения договора ренты (при отчуждении движимого имущества под выплату ренты, когда имущество фактически уже было передано); момент фактического вручения движимого имущества (если вручение произошло после нотариального удостоверения договора ренты); момент государственной регистрации права собственности плательщика ренты на недвижимое имущество в органах юстиции, осуществляющих такую регистрацию (при отчуждении по договору ренты недвижимого имущества).

В результате проведенного исследования в действующее законодательство РФ предлагается внести следующие изменения и дополнения:

1. Изменить название гл. 33 Гражданского кодекса РФ - «Рента и пожизненное содержание с иждивением» на - «Рента», так как договор пожизненного содержания с иждивением не является самостоятельным видом договора, а лишь разновидностью договора ренты.

2. § 2 гл. 33 ГК РФ дополнить ст. 594¹ следующего содержания:

«1. Договор постоянной ренты может быть прекращен при наличии обстоятельств, свидетельствующих о невозможности получения рентных платежей получателем ренты, а также в случае невозможности перехода права на получение рентных платежей.

2. При наступлении обстоятельств, предусмотренных п. 1 настоящей статьи, имущество, переданное по договору постоянной ренты, остается в собственности плательщика ренты».

Наличие данной нормы представляется необходимым, так как вполне возможна ситуация, когда переход права получения постоянных рентных платежей к другим лицам будет невозможен.

3. Название договора - «договор пожизненного содержания с иждивением» изменить на - «договор пожизненного содержания рентой», так как название «договор пожизненного содержания с иждивением» не в полной мере соответствует сути самого договора.

4. В п. 2 ст. 602 ГК РФ после слов «всего объема содержания с иждивением» включить слова «в месяц», а также заменить слова «общего объема содержания» на слова «такого содержания» и изложить п. 2 ст. 602 ГК РФ в следующей редакции: «В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением в месяц. При этом стоимость такого содержания в месяц не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом».

Необходимость внесения изменений в п. 2 ст. 602 ГК РФ обусловлена массовым применением в договорах пожизненного содержания с иждивением недостаточно определенных условий о сроках и объеме предоставления содержания получателю ренты.

Практическая значимость результатов исследования заключается в том, что проведенный анализ законодательства, сформулированные выводы и предложения могут быть использованы для совершенствования существующего нормативно-правового регулирования рентных отношений, а также при разработке договоров ренты. Возможно использование выводов и предложений, сформулированных в диссертации, органами социальной защиты населения Российской Федерации, гражданами и юридическими лицами, нотариусами, органами Министерства юстиции (комитетами по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним), судами, а также в процессе преподавания курса «Гражданское право».

Апробация результатов работы. Основные положения настоящего исследования были обсуждены и одобрены на заседаниях кафедры гражданско-правовых дисциплин Академии экономики и права Московского государственного социального университета (МГСУ), доложены на VII годичных научных чтениях МГСУ «Стратегия социального прорыва России в XXI век», использованы при чтении лекций, проведении практических занятий в процессе преподавания курсов «Гражданское право» и «Предпринимательское право» в Московском государственном социальном университете.

По теме диссертации опубликовано четыре статьи.

Структура работы обусловлена целями и характером исследования. Она состоит из введения, двух глав, объединяющих семь параграфов, заключения, списков использованных нормативных актов и литературы.

Основное содержание работы

Во введении обосновывается актуальность выбранной темы, оценивается уровень разработки проблемы, излагаются цели и задачи исследования, его методологические и теоретические основы, обосновывается структура диссертации, формулируются основные положения, выносимые на защиту, предложения о внесении изменений и дополнений в действующее законодательство, определяется научная новизна и практическая значимость работы.

В первой главе «Понятие и классификация рентных правоотношений в гражданском праве России» проводится сравнительный и историко-правовой анализ возникновения и развития рентных правоотношений, генезиса понятия «рента»; определяется субъектный состав и содержание рентных правоотношений; выявляется сходство и различие с иными обязательствами, направленными на отчуждение имущества; определяется момент возникновения, изменения и прекращения рентных правоотношений.

В первом параграфе «История возникновения и развития рентных правоотношений» проводится изучение историко-правовой литературы и иных источников по проблеме эволюции правовых норм, связанных с рентными правоотношениями, обобщаются сведения о происхождении ренты на различных исторических этапах развития правовой мысли: во времена Римской империи, в средние века в Западной Европе, дореволюционный и советский периоды в России.

В результате выявлен ряд причин возникновения рентных правоотношений, в том числе: необходимость содержать бедных граждан; недостаток наличных денег у большинства людей (собственник, желавший продать свое недвижимое имущество, легче находил приобретателя, желавшего выплачивать ему вечную ренту, чем такого, который согласился бы уплатить капитальную сумму); обход процентных займов, которые ранее рассматривались церковью как ростовщические (для этого пользовались договором об установлении ренты); недостаточное развитие кредита (институт рентных

правоотношений возник как одно из средств обеспечения получения дохода); пожизненное содержание (теперь - пожизненное содержание с иждивением) возникло как результат существовавшего обычая отправлять в монастыри и церкви движимое и недвижимое имущество, в том числе денежные средства, в обмен на обеспечение своего содержания в виде пожизненной ренты.

В процессе исследования формулируются основные признаки, свойственные только ренте, а именно: получению ренты предшествует передача плательщику ренты определенного имущества; выплата ренты не ограничивается четкими временными рамками и не подразумевает собой разовую выплату; она обременяет недвижимое имущество. Рента никогда не рассматривалась и не рассматривается как прибыль.

Второй параграф «Рентные правоотношения, их сходство и различие с другими правоотношениями, направленными на отчуждение имущества» посвящен общей характеристике рентных правоотношений, а также их сходству и различию с некоторыми другими гражданско-правовыми отношениями, направленными на отчуждение имущества, такими как купля-продажа, дарение, мена.

Законодатель относит к объектам гражданских прав помимо движимого и недвижимого имущества также и имущественные права (ст. 128 ГК РФ). На основе анализа ст. 587 ГК РФ, регламентирующей механизм обеспечения выплаты ренты, диссертант делает вывод о возможности отчуждения при возникновении рентных правоотношений только движимого и (или) недвижимого имущества. В этой связи в исследовании оспариваются точки зрения М.И. Брагинского и В.С. Ем, которые указывают на отсутствие в законодательстве России запрета на отчуждение по договору ренты, наряду с движимым и (или) недвижимым имуществом, также имущественных прав.

В работе указывается на сложность определения объекта гражданско-правового отношения. В юридической науке на различных этапах своего развития обосновывается несколько точек зрения, в соответствии с которыми объектом гражданско-правовых отношений являются: вещи, то есть пространственно ограниченные предметы

материального мира (М.М. Агарков, А.П. Дулин, В.С. Ем); поведение субъекта правоотношения (Н.Д. Егоров, В.Н. Хропанюк); объект интереса (это различные блага) и объект правовой деятельности (предметы, явления материального и духовного мира) (В.Н. Протасов); правовой режим – правовая характеристика явления объективной действительности, где под таковым подразумеваются объекты гражданских прав (В.И. Сенчишев); тройственность объекта правоотношения: юридический, волевой и материальный (О.С. Иоффе).

Соглашаясь с В.И. Сенчишевым, диссертант делает вывод о том, что объектом рентных правоотношений является правовой режим, который представляет собой совокупность всех предписаний, содержащихся в императивных и диспозитивных нормах гражданского права, регулирующих рентные отношения и определяющих права и обязанности для получателя и плательщика ренты в отношении движимого и (или) недвижимого имущества, отчуждаемого по договору ренты, и самой ренты. Иными словами, получатель и плательщик ренты, вступая в конкретное рентное правоотношение, тем самым создают особый правовой режим, в том числе для имущества, отчуждаемого по договору ренты, и для рентных платежей, которые уплачиваются их плательщиком. Действия субъектов данных правоотношений направляются на соблюдение установленного ими особого правового режима имущества и ренты - объекта рентных правоотношений.

В работе подвергается сомнению точка зрения З.И. Цибуленко. Данный автор полагает, что плательщиком рентных платежей имеют право выступать только граждане, коммерческие и некоммерческие организации, у которых для этого имеются экономические возможности. Подчеркивается, что с помощью договора ренты реализуется дееспособность лица, которую не могут ограничить такие обстоятельства, как «экономические возможности».

При сравнении рентных с иными правоотношениями, направленными на отчуждение имущества, выявлено основное отличие договора ренты от договоров купли-продажи, мены, дарения.

От договора купли-продажи и мены договор ренты отличается несоизмеримым эквивалентом рентных платежей в соотношении с переданным под выплату ренты имуществом. При отчуждении имущества по договорам купли-продажи и мены каждая сторона сделки точно знает обусловленную договором денежную сумму (договор купли-продажи) и ценность обмениваемого товара (договор мены). По договору ренты общий размер рентных платежей в течение действия договора будет зависеть от определенного события (например, смерть получателя ренты при пожизненной ренте), время наступления которого не может знать ни одна из сторон договора ренты. В этом проявляется алеаторный (рисковый) характер указанного договора.

От договора дарения договор ренты отличает возмездный характер последнего. Это выражается в обязанности плательщика ренты выплачивать ренту.

Помимо этого в диссертации определены особенности субъектного состава рентных правоотношений, отличного от купли-продажи, дарения и мены.

В третьем параграфе «Основания возникновения, изменения и прекращения рентных правоотношений» обращается внимание на то, что момент возникновения рассматриваемых правоотношений напрямую зависит от вида имущества, отчуждаемого под выплату ренты, и от юридической природы договора ренты.

Здесь анализируются дискуссии в советской и российской юридической науке по поводу того, является ли договор ренты консенсуальным или реальным. Так как до принятия ГК РФ существовал договор купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца (ст. 253-254 ГК РСФСР 1964 г.), который по своей конструкции и сути принципиально не отличался от договора ренты по ГК РФ, в работе рассматриваются различные взгляды советских авторов (О.С. Иоффе, М.И. Бару, И.Л. Брауде, А.А. Еременко, Э.Я. Лаасик и другие), которые исследовали данную разновидность договора купли-продажи.

Сложность определения юридической природы договора ренты в современной юридической литературе связана с тем, что законодатель установил возможность применения к рентным отношениям норм, регулирующих отношения, вытекающие из договора купли-продажи и дарения (п. 2 ст. 585 ГК РФ). Данное обстоятельство позволяет некоторым авторам (А. Мамасв) рассматривать договор ренты в качестве консенсуального договора, если подлежат применению правила о договоре купли-продажи, и в качестве реального договора, когда применяются нормы, регулирующие договор дарения. Существует также точка зрения, что при отчуждении недвижимого имущества по договору ренты, последний не является консенсуальным или реальным договором, так как правообразующая сила договора ренты может иметь место только во взаимосвязи с актом государственной регистрации. Последней точки зрения придерживается в своих работах В.С. Ем.

Диссертант в исследовании обосновывает вывод, в соответствии с которым договор ренты является реальным договором и возникновение рентных правоотношений происходит после или в момент передачи имущества, отчуждаемого по договору ренты. Определение реального договора содержит формулу «передает в собственность», а консенсуальный — «обязуется передать в собственность». В определении договора ренты (ст. 585 ГК РФ) содержится именно формула – передает в собственность и плательщик ренты обязан в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты рентные платежи.

Так как договор ренты является реальным и законодатель устанавливает для него обязательное нотариальное удостоверение, а также обязательную государственную регистрацию в органах юстиции, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (при отчуждении недвижимого имущества), то делается вывод о том, что момент возникновения рентных правоотношений связан с видом отчуждаемого по договору имущества.

Так, при отчуждении движимого имущества договор будет считаться заключенным: в момент нотариального удостоверения

рентной сделки (если движимое имущество фактически уже было передано плательщику ренты до нотариального заверения); в момент фактического вручения движимого имущества (если движимое имущество передано после нотариального заверения договора ренты); в момент государственной регистрации органами юстиции права собственности плательщика ренты на недвижимое имущество, передаваемого по договору ренты.

В четвертом параграфе «Классификация рентных правоотношений» рассматривается классификация рентных обязательств по различным основаниям. В данном параграфе анализируются различные точки зрения ряда авторов (А.П. Сергеев, М.И. Брагинский, Э.А. Абашин, С.А. Хохлов, А.Н. Котова, А.Н. Охрименко и другие) относительно того, является ли договор пожизненного содержания с иждивением отдельной разновидностью договора ренты или же разновидностью договора пожизненной ренты. На основании п. 2 ст. 583 ГК РФ делается вывод о том, что договор пожизненного содержания с иждивением является разновидностью пожизненной ренты.

Глава 33 ГК РФ носит название «Рента и пожизненное содержание с иждивением», что говорит о наличии двух отдельных видов гражданско-правовых договоров – договора ренты и договора пожизненного содержания с иждивением. Однако последний договор является лишь подвидом пожизненной ренты. В связи с этим в работе предлагается изменить название гл. 33 ГК РФ - «Рента и пожизненное содержание с иждивением» на название - «Рента» по аналогии с иными главами раздела IV ГК РФ и, соответственно, заменить название § 1 гл. 33 ГК РФ - «Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением» на название - «Общие положения о ренте».

Во второй главе «Отдельные разновидности рентных правоотношений» исследуются особенности отдельных разновидностей рентных обязательств, а также обобщается практика применения соответствующих норм права.

Первый параграф «Постоянная рента» посвящен изучению всех составляющих рентных правоотношений при постоянной ренте.

Обращается внимание на то, что постоянная рента обладает рядом особенностей, которые отличают ее от пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением. В числе особенностей можно назвать: бессрочный характер – постоянная рента не ограничивается каким-либо сроком своего существования и ее прекращение не связано с определенным событием, как это происходит при пожизненной ренте; субъектный состав постоянных рентных обязательств отличается от пожизненной ренты тем, что получателями постоянной ренты могут быть некоммерческие организации; постоянная рента выплачивается как в денежной, так и иной форме, оцененной в денежной сумме.

Разделяя точку зрения А.П. Сергеева, диссертант делает вывод о том, что возможна ситуация, когда переход права на получение платежей по договору постоянной ренты может не произойти. Например, при отсутствии наследников либо при отказе последних от наследства имущество переходит к государству, или правопреемником реорганизованного юридического лица, становится коммерческая организация. В этом случае и государство и коммерческая организация не могут выступать в качестве получателя постоянной ренты. Законом допускается передача права на получение ренты другим лицом и путем уступки требования, хотя на это договором может быть наложен запрет. Законодатель не устанавливает правовых последствий для субъектов таких правоотношений. В исследовании обосновывается необходимость внесения дополнений в § 2 гл. 33 ГК РФ посредством включения статьи, которая регламентировала бы пути разрешения подобных ситуаций.

Во втором параграфе «Пожизненная рента» исследуется понятие и содержание пожизненной ренты, ее характерные особенности и признаки, определяется особенность субъектного состава получателей пожизненной ренты – гражданин и (или) указанное им другое лицо (лица). Срок существования пожизненной ренты установлен законодателем до окончания жизни получателя ренты или последнего ее получателя (при множественности лиц получателя пожизненной ренты). Рассматривается особенность выплаты платежей по договору пожизненной ренты – только в денежной форме и не ниже чем

установленный законом один минимальный размер оплаты труда в месяц.

Третий параграф «Пожизненное содержание с иждивением» посвящен исследованию самой распространенной разновидности рентного правоотношения – пожизненному содержанию с иждивением.

Проводится этимологическое исследование понятий «иждивение» и «содержание» для определения их назначения в названии «договора пожизненного содержания с иждивением». В результате обосновывается необходимость изменения названия договора пожизненного содержания с иждивением, так как в настоящее время оно не соответствует сути самого договора пожизненного содержания с иждивением. В названии указанного договора необходимо слово «иждивением» заменить словом «рентой». В этом случае название показывает принадлежность договора к институту ренты.

Диссертант обращает внимание на необходимость конкретизации п. 2 ст. 602 ГК РФ путем указания промежутка времени, на который определяется весь объем пожизненного содержания. При проведении сравнительного анализа аналогичной нормы права по гражданскому законодательству Республики Казахстан отмечается, что положения гл. 28 ГК РК, посвященные ренте и пожизненному содержанию с иждивением, почти не отличаются от соответствующих норм законодательства РФ. Однако именно п. 2 ст. 536 ГК РК, который соответствует п. 2 ст. 602 ГК РФ, изложен в иной редакции: «В договоре должна быть определена стоимость **общего объема содержания с иждивением**. При этом **общий объем содержания в месяц** не может быть менее двух размеров минимальной заработной платы, установленной законодательными актами»¹.

В результате автором предлагается новая редакция п. 2 ст. 602 ГК РФ: «В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением **в месяц**.

¹ См.: Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая и Особенная части): с изменениями и дополнениями по состоянию законодательства на 1 апреля 2000 г. - Алматы: Жеті жарғы, 2000. - С. 215.

При этом стоимость такого содержания с иждивением в месяц не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом».

В заключении подводятся итоги диссертационного исследования, делаются выводы, которые позволили автору сформулировать следующие рекомендации и предложения, направленные на упорядочение практики применения норм гражданского законодательства РФ:

1. В договоре пожизненного содержания с иждивением следует конкретизировать не только условия, качество, форму, периодичность предоставления каждой услуги, но и зафиксировать величину каждой услуги в стоимостном выражении. Регламентация в договоре всех перечисленных условий позволит субъектам рентных правоотношений избежать конфликтных ситуаций, которые, как правило, возникают при указании в договоре только одной общей обязанности плательщика ренты – обеспечить получателю ренты пожизненное содержание с иждивением.

2. Рекомендуются при заключении договора ренты включать в него пункт, предусматривающий периодическое составление актов о выполнении плательщиком ренты взятых на себя обязательств. Подписанные сторонами договора ренты акты будут указывать, что обусловленный в договоре объем содержания действительно предоставлен или не предоставлен.

3. Целесообразно зафиксировать в договоре пожизненного содержания с иждивением следующие условия: какое жилое помещение, на каком праве и в каком техническом состоянии будет занимать получатель ренты; об исполнении обязательств лично или через третьих лиц, тем самым в случае возникновения личных конфликтов между сторонами договора услуги по содержанию получателя ренты могут оказываться третьими лицами за счет плательщика ренты.

4. Следует непосредственно в договоре ренты определять стоимость выкупной цены ренты на взаимоприемлемых для сторон условиях.

5. В соответствии со ст. 604 ГК РФ обременение или отчуждение

недвижимого имущества, переданного в собственность на условиях пожизненного содержания с иждивением, допускается только с предварительного согласия получателя ренты. Однако при этом четко не определяется механизм такого согласия и его форма (устная, письменная или нотариальная), что может впоследствии породить некоторые сложности. Исходя из аналогии права согласие получателя ренты должно быть оформлено в простой письменной форме. В любом случае такое оформление снимет в дальнейшем все вопросы по поводу действительного согласия получателя ренты на смену стороны по исполнению обязательств.

Основные положения диссертации отражены в следующих работах автора:

1. Юридическая природа договора ренты // Ученые записки: Научно-теоретический журнал, № 3 (19). - М.: Издательство МГСУ «Союз», 2000. - 0,4 п.л.

2. Постоянная рента и ее особенности по законодательству России // Социальные проблемы права. Выпуск первый / Под общ. ред. проф. Н.Е. Борисовой. - М.: Издательство МГСУ «Союз», 2000. - 1 п.л.

3. Развитие договора пожизненного содержания с иждивением // Стратегия социального прорыва России в XXI век: Материалы выступлений 13 апреля 2001 г. (Седьмые годовые научные чтения МГСУ). - М.: Издательство МГСУ «Союз», 2001. - 1 п.л.

4. Понятие договора пожизненного содержания с иждивением по законодательству России // Социальные проблемы права. Выпуск второй / Под общ. ред. проф. Н.Е. Борисовой. - М.: Издательство МГСУ «Союз», 2001. - 1,2 п.л.



Отпечатано на ризографе ООО "ТКЦ Альтекс"
Издательская лицензия ЛР № 065802 от 09.04.98.

Подписано в печать. 24.10.2001 Ус. печ. л. 1

Тираж 100 экз. Заказ 7

тел. 230-44-17

$$10 =$$